



Treårsplaner för kommunala bolag 2019-2021

Förslag till kommunstyrelsens beslut

1. Kommunledningsförvaltningens förslag avseende treårsplaner för de kommunala bolagen för åren 2019 – 2021 tillstyrks.

Förslag till kommunfullmäktiges beslut

1. Treårsplaner för åren 2019 - 2021 avseende Linköpings Stadshus AB, Tekniska verken i Linköping AB, AB Stångåstaden, Lejonfastigheter AB, Sankt Kors Fastighets AB, Visit Linköping & Co AB, Science Park Mjärdevi AB, Linköping City Airport AB, Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB godkänns.
2. Treårsplanerna ska ligga till grund för bolagens budget för år 2019.

Ärende

Kommunfullmäktige ska kunna ta ställning till bolagens treårsplaner och ges möjlighet att lämna synpunkter som ska ligga till grund för bolagens fortsatta budgetarbete och planering under den aktuella perioden.

Sankt Kors Fastighets AB uppfyller inte ägarkravet om lägst 5 procent avkastning på justerat eget kapital under treårsplanen. Visit Linköping & Co AB uppfyller inte ägarkravet för avkastning på justerat eget kapital enligt prognos 2018. Ägarkraven ska dock ses som långsiktiga och i ett längre perspektiv förväntas bolagen uppfylla ägarkravet vad gäller avkastning på justerat eget kapital.

Samtliga bolag förväntas ha en god soliditet framöver och gör bedömningen att ägarkraven för soliditet kommer att uppfyllas enligt prognos 2018 samt treårsplanerna.

Flera av bolagen är inne i en period med hög investeringsvolym. Bolagskoncernen har planerat för investeringar motsvarande 12 736 mnkr under åren 2019-2021. Det är kommunkoncernens tre fastighetsbolag samt Tekniska verken i Linköpings AB som står för den kraftigt ökade investeringstakten de närmsta åren. Kommunledningsförvaltningen ser vinster med att samordna kommunkoncernens investeringar. Om kommunen och bolagen genomför stora investeringsprojekt samtidigt kan bland annat entreprenadpriser pressas upp och framkomligheten i staden kan försämrast.

Investeringsstakten återspeglar sig delvis i bolagens långfristiga skulder som enligt treårsplanerna kommer att öka. Delar av investeringsökningen kommer att finansieras med ökade intäkter men det kommer även bli aktuellt att utöka lån. Enligt de koncerngemensamma finansreglerna ska kommunen samt bolagen samverka i syfte att minska kostnaderna samt minimera riskerna vid anskaffande av kortfristiga samt långfristiga krediter.

Kommunledningsförvaltningen bedömer att behovet av samordning kommer att öka i takt med att investeringsvolymen ökar.

I dotterbolaget Linköpingsexpo AB pågår ett arbete med att avveckla verksamheten inom bolaget och definitiv avveckling är planerad till december 2018. Därav har bolaget inte behövt rapportera en treårsplan.

Linköpings Stadshus AB:s ledning har fått i uppdrag att ta fram förslag på möjligheter att stödja de mindre bolagen administrativt eftersom dessa bolag har begränsade resurser och är sårbara.

I bilaga finns inlämnade rapporter från bolagen.

Beslutsunderlag:

Tjänsteskrivelse - Treårsplan för kommunala bolag 2019-2021.

Bilaga - Treårsplan för kommunala bolag 2019-2021.

Bakgrund

Sedan år 1996 finns en gemensam planeringsmodell för budgetering, planering och uppföljning på koncernnivå det vill säga för kommunen och kommunens bolag. Planeringsmodellen innebär bland annat att kommunens bolag årligen ska redovisa sina planer för verksamhet och ekonomi för de närmaste tre åren till Kommunfullmäktige.

Avsikten är att Kommunfullmäktige ska kunna ta ställning till planerna och ges möjlighet att lämna synpunkter som ska ligga till grund för bolagens fortsatta budgetarbete samt planering under den aktuella perioden. Bolagens treårsplaner ska upprättas med beaktande av gällande ägardirektiv.

Från år 2007 svarar Linköpings Stadshus AB för sammanställning och beredning av bolagens treårsplaner. Styrelsen för Linköpings Stadshus AB kan vid behov göra en egen kommentar och beskrivning till dotterbolagens redovisningar. Dessutom kan styrelsen vid behov genomföra ägardialog med ett eller flera bolag.

Hos Linköpings Stadshus AB sker en första prövning av gällande ägarkrav vid analys av bolagens treårsplaner med eventuella konsekvensbeskrivningar.

Samråd

I ärendet har samarbete med tjänstemannaledningen hos Linköpings Stadshus AB skett.

Kommunledningskontorets helhetsbedömning

Enligt gällande ägardirektiv ska Kommunfullmäktige godkänna bolagens treårsplaner. Förslaget är att godkänna treårsplanerna 2019-2021 för Linköpings Stadshus AB och dotterbolagen inom Stadshuskoncernen, exklusive Linköpingsexpo AB.

Linköpings Stadshus AB:s ledning har fått i uppdrag att ta fram förslag på möjligheter att stödja de mindre bolagen administrativt eftersom dessa bolag har begränsade resurser och är sårbara.

Kommunledningsförvaltningens kommentarer till inlämnade planer:

Nedan sammanfattas nyckeltalen avkastning på justerat eget kapital, soliditet, investeringar samt långfristiga skulder som redovisas i bolagens treårsplaner med innevarande års prognos samt treårsplanen gällande.

Avkastning på justerat eget kapital

Bolag	Prognos	Treårsplan			Ägarkrav
	2018	2019	2020	2021	
Linköpings Stadshus AB	1,0%	-1,0%	-1,0%	-2,0%	
Tekniska verken i Linköping AB	8,0%	7,0%	7,0%	7,0%	1)
AB Stångåstaden	4,6%	4,8%	4,9%	4,5%	2)
Lejonfastigheter AB	7,4%	8,8%	7,1%	7,4%	lägst 7 %
Sankt Kors Fastighets AB	39,0%	0,0%	-3,0%	-8,0%	lägst 5 %
Visit Linköping & Co AB	-11,5%	0,0%	0,3%	0,5%	0 - 2 %
Science Park Mjärdevi AB	1-2%	0,0%	0,0%	0,0%	0 - 2 %
Linköping City Airport AB	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0 - 2 %
Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB	1,0%	2,0%	2,0%	1,0%	0 - 2 %

1) Ägarkravet avser avkastning på totalt kapital och är > 6 %.

2) Ägarkravet avser direktavkastning och är lägst 3 %.

Linköpings Stadshus AB visar en negativ avkastning på justerat eget kapital för treårsperioden. Enligt ägardirektivet ska bolaget ha en ekonomisk ställning som medger att bolaget kan lämna utdelning till ägaren. Det finns inget ägarkrav på avkastning på justerat eget kapital i bolagets ägardirektiv.

Sankt Kors Fastighets AB uppfyller inte ägarkravet om lägst 5 procent avkastning på justerat eget kapital under treårsplanen. Anledningen är ett nytt avtal mellan Sankt Kors Fastighets AB och AB Stångåstaden. Avtalet består av att AB Stångåstaden ger Sankt Kors Fastighets AB ersättning för förvärv av byggrätter i Ebbepark. I tidigare avtal skulle denna ersättning spridas ut över flera år men i det nya avtalet erhåller Sankt Kors Fastighets AB ersättningen under 2018. Försäljningarna ger en markant vinst för 2018 som följs av motsvarande underskott de kommande åren. Ägarkravet ska dock ses som långsiktigt och i ett längre perspektiv balanserar intäkter o kostnader enligt bolagets prognoser.

Visit Linköping & Co AB:s prognos 2018 visar en avkastning på justerat eget kapital på -11,5 procent vilket inte uppfyller ägarkravet. Ägarkravet ska dock ses som långsiktigt och enligt bolagets treårsplaner uppfylls ägarkravet.

Övriga bolag gör bedömningen att ägarkravet kommer att uppfyllas för prognos 2018 samt treårsplanerna.

Soliditet

Bolag	Prognos	Treårsplan			Ägarkrav
	2018	2019	2020	2021	
Linköpings Stadshus AB	42%	40%	39%	38%	
Tekniska verken i Linköping AB	50%	49%	50%	52%	> 30 %
AB Stångåstaden	45%	43%	40%	37%	> 30 %
Lejonfastigheter AB	16%	15%	14%	14%	lägst 12 %
Sankt Kors Fastighets AB	27%	17%	13%	10%	lägst 10 %*
Visit Linköping & Co AB	55%	56%	57%	58%	lägst 28 %
Science Park Mjärdevi AB	>15%	15%	15%	15%	> 15 %
Linköping City Airport AB	100%	100%	100%	100%	5 - 25 %
Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB	59%	31%	22%	22%	5 - 25 %

* 2015-2022 lägst 5 % eftersom bolaget då planeras ha omfattande investeringar.

Samtliga bolag förväntas ha en god soliditet framöver och gör bedömningen att ägarkraven för soliditet kommer att uppfyllas enligt prognos 2018 samt treårsplanerna.

Investeringar, mnkr

Bolag	Prognos	Treårsplan		
	2018	2019	2020	2021
Linköpings Stadshus AB	0	0	0	0
Tekniska verken i Linköping AB	1 108	1 438	1 207	1 205
AB Stångåstaden	900	1 059	1 433	1 475
Lejonfastigheter AB	525	800	860	730
Sankt Kors Fastighets AB	438	993	697	490
Visit Linköping & Co AB	1	2	2	2
Science Park Mjärdevi AB	0	0	0	0
Linköping City Airport AB	0	3	1	1
Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB	10	182	154	4
SUMMA	2 982	4 476	4 354	3 907

Flera av bolagen är inne i en period med hög investeringsvolym. Bolagskoncernen har planerat för investeringar motsvarande 12 736 mnkr under åren 2019-2021. Det är kommunkoncernens tre fastighetsbolag samt Tekniska verken i Linköpings AB som står för den kraftigt ökade investeringstakten de närmsta åren. Av bolagskoncernens totala investeringsvolym står dessa fyra bolag för drygt 97 procent.

Koncernen Tekniska verken i Linköping AB har i affärsplanen antagit en ny strategi för koncernens framtida elproduktion bland annat för att, på affärsmässig grund, fortsätta koncernens miljöarbete och också understödja ägardirektiven om CO2-neutralt Linköping 2025. Arbetet med långsiktig avveckling av kraftvärmeverket i centrala Linköping pågår samtidigt som planeringen för att avveckla fossilt bränsle har intensifierats enligt den plan som antogs i samråd med ägaren under 2017. Bolaget fortsätter även med bredbandsutbyggnaden i regionen

De kommande sex åren uppskattar AB Stångåstaden att investera cirka 8 miljarder i ombyggnationer och nyproduktion. Bolaget planerar att renovera

300-500 bostäder årligen, jämfört med de senaste åren med en takt på cirka 350 lägenheter per år. Vad gäller nyproduktion har bolaget många projekt i gång och ett stort antal projekt är i planeringsfasen. Det finns stor osäkerhet i långtidsprognoser. Viktiga faktorer för att ovanstående nyproduktion ska kunna genomföras är att det finns efterfrågan på de planerade bostäderna, att produktionskostnaderna kan hållas på en acceptabel nivå samt att det finns detaljplanelagd mark. Bolaget arbetar både lokalt och nationellt för att förbättra förutsättningarna för att bygga mer och till lägre kostnad.

Lejonfastigheter AB:s investeringar består av om-, till- och nybyggnader som görs utifrån kundernas behov och krav. I investeringsplanen ingår flera större projekt.

Sankt Kors Fastighets AB planerar för ett antal större investeringsprojekt framöver, så som Ebbepark, CAV:OK, Gjuteriet med flera.

Kommunledningsförvaltningen ser vinster med att samordna kommunkoncernens investeringar. Om kommunen och bolagen genomför stora investeringsprojekt samtidigt kan bland annat entreprenadpriser pressas upp och framkomligheten i staden kan försämrans.

Långfristiga skulder, mnkr*

Bolag	Prognos	Treårsplan		
	2018	2019	2020	2021
Linköpings Stadshus AB**	7 175	7 875	8 475	9 075
Tekniska verken i Linköping AB	5 239	5 634	5 733	5 721
AB Stångåstaden	4 400	4 915	5 933	6 913
Lejonfastigheter AB	3 635	4 200	4 800	5 250
Sankt Kors Fastighets AB**	1 092	1 993	2 644	3 095
Visit Linköping & Co AB	0	0	0	0
Science Park Mjärdevi AB	0	0	0	0
Linköping City Airport AB	0	0	0	0
Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB ***	70	252	406	410
SUMMA	21 611	24 869	27 991	30 464

*Inkl kortfristiga skulder som avser långsiktig finansiering.

**Faktiskt upplåning är högre då Linköpings Stadshus AB även tar upp lån för Sankt kors Fastighets AB samt Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB.

***Bolagen lånar av Linköpings Stadshus AB.

Investeringstakten återspeglar sig delvis i bolagens långfristiga skulder som enligt prognos 2018 och treårsplan 2021 kommer att öka från 21 611 mnkr till 30 464 mnkr. Det är en ökning med 29 procent. Delar av investeringsökningen kommer att finansieras med ökade intäkter men det kommer även bli aktuellt att utöka lån. Enligt de koncerngemensamma finansreglerna ska kommunen samt bolagen samverka i syfte att minska kostnaderna samt minimera riskerna vid anskaffande av kortfristiga samt långfristiga krediter.

Kommunledningsförvaltningen bedömer att behovet av samordning kommer att öka i takt med att investeringsvolymen ökar.

**Information eller förhandling enligt lag (1976:580) om
medbestämmande i arbetslivet**

MBL-förhandling eller information är inte påkallad.

Kommunledningsförvaltningen

Paul Håkansson

Peder Brandt

Beslutet skickas till:
Linköpings Stadshus AB
Controller, Louise Källbom